



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini akan diambil kesimpulan dari pembahasan dan temuan-temuan penelitian pada bab sebelumnya, kemudian akan diajukan saran-saran sebagai sumbangan bagi ilmu pengetahuan dan masukan untuk pengelolaan dan pengembangan wilayah penelitian.

### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan, hasil responden dan kajian terhadap kawasan Kota Lama Semarang diatas dapat diketahui bahwa Kota Lama Semarang, saat ini **tidak layak** digunakan sebagai kawasan perkantoran. Pelaku usaha melihat kawasan Kota Lama Semarang sebagai tempat yang kurang ideal untuk membuka perkantoran dan bisnis di tempat tersebut, sehingga Kota Lama Semarang mengalami penurunan aktivitas perkantoran dan bisnis.

Sebagai kawasan yang memiliki nilai historis yang penting, serta kekayaan yang unik (*artefak, building, skyline, urban structure, place dan open space*) dan pusat pemerintahan pada jaman dahulu, kawasan Kota Lama juga merupakan sebuah kota kecil dengan fasilitas sosial yang cukup lengkap disamping merupakan pusat pemerintahan. Kota Lama Semarang sebagai kawasan historis bercitra budaya khas, di samping merupakan masa lalu dan kebudayaan kota Semarang juga merupakan kawasan ekonomi potensial seperti pariwisata dan pergudangan yang dapat dikembangkan, hal tersebut dapat kita lihat dengan adanya pandangan positif pada wawancara terhadap beberapa pelaku usaha yang ada dikawasan tersebut. Proses turunnya daya saing (*competitiveness*) Kota Lama Semarang merupakan proses kemunduran suatu kawasan terhadap tuntutan jaman. Beberapa temuan yang didapat dari kajian diatas antara lain :

1. Terjadinya pergeseran pusat-pusat kegiatan dan fungsi kawasan dari pusat kota yang lama ke pusat pertumbuhan kota yang lainnya, akibat dari manajemen pertumbuhan kota oleh Pemerintah Kota Semarang yang kurang baik. Penanganan yang lambat terhadap permasalahan rob yang selalu menggenangi saluran-saluran drainase, citra lingkungan yang semakin turun, jaminan keamanan yang kurang bagi penghuni dan

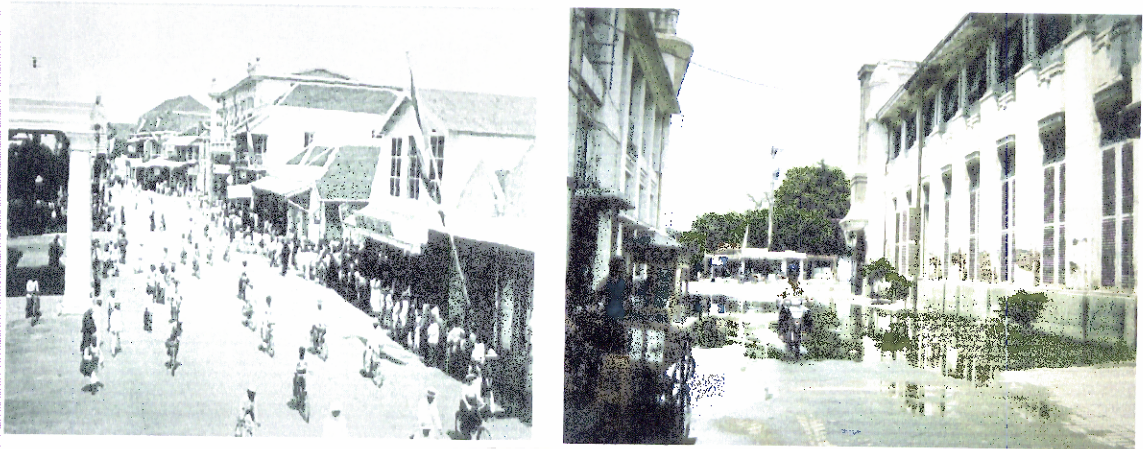
pelaku usaha di kawasan tersebut, pajak bangunan yang tinggi serta perawatannya, semakin menambah kekumuhan kawasan tersebut dan menenggelamkan potensi perekonomian kawasan tersebut. Mundurnya aktivitas bisnis dan perkantoran pada Kawasan Kota Lama Semarang dapat kita lihat pada tabel IV.2, dimana terjadi penurunan peruntukan bangunan untuk perkantoran dari 8,03 Ha dari sebelum tahun 1945 menjadi 4,78 Ha pada tahun 2007.



Gambar V.1 Kondisi lingkungan pada Kota Lama Semarang sekarang tahun 2008

Buruknya sanitasi lingkungan dan kualitas lingkungan kawasan akibat rob dan banjir diwaktu hujan, menjadikan bangunan kawasan tersebut hanya digunakan sebagai gudang, padahal bangunan-bangunan tersebut sangat potensial untuk fungsi-fungsi *mixed use* dengan aktivitas kompleks yang dapat digunakan untuk menghidupkan kawasan.

2. Ditinggalkannya kawasan Kota Lama Semarang oleh penghuninya pada saat rob semakin parah menjadikan kawasan tersebut didatangi penghuni-penghuni baru yang mempunyai potensi menimbulkan kerawanan sosial yang parah, misalnya adanya tuna wisma dan susila yang sering mangkal di Kota Lama dan menggunakan bangunan – bangunan yang ada, adanya PKL yang membuka warung seenaknya di lingkungan sekitar Kota Lama. Adanya masalah kerawanan sosial pada kawasan tersebut menjadikan potensi wisata kawasan tersebut sebagai kawasan historis melalui area "city walk" dengan menyediakan fasilitas untuk jajan, pameran, pentas kesenian dan lain-lain yang bersifat informal sepanjang jalur pedestrian sebagai upaya untuk menghidupkan aktivitas sosial ekonomi kawasan Kota Lama Semarang selama 24 jam mengalami kendala.



Gambar V.2 Kota Lama Semarang dahulu dan sekarang.

3. Kurang adanya *growth management* menjadikan adanya tumpang tindih kebijakan antar dinas pemerintah kota pada kawasan tersebut menjadikan tidak dapat bersaing dengan kawasan pusat kota Semarang lainnya yang lebih mendukung dengan keadaan lingkungannya dan jaminan keamanannya. Income kawasan menurun bersamaan dengan menurunnya kegiatan bisnis, sehingga kawasan tersebut tidak mampu menyediakan pendapatan sendiri untuk upaya perawatan kawasan tersebut.
4. Selain mengalami degradasi lingkungan akibat rob, kebijaksanaan Pemerintah Kota Semarang yang rumit untuk merenovasi atau membongkar bangunan-bangunan lama di kawasan Kota Lama serta pajak bangunan yang semakin tinggi menjadi salah satu kendala bagi pengembangan kawasan tersebut. Bangunan-bangunan kuno yang sudah tidak layak dan tidak estetis menjadikan kawasan tersebut semakin suram.

## 5.2. Saran

Kawasan Kota Lama Semarang sebagai sebagai kawasan yang memiliki nilai historis yang penting serta keunikan dengan potensi komersial dan social, sangat menjanjikan untuk dikembangkan menjadi kawasan yang lebih manusiawi serta dapat memberi kontribusi ekonomi kota Semarang. Revitalisasi kawasan Kota Lama Semarang diarahkan pada pengembangan kawasan Kota Lama yang dapat menjadi aset wisata, budaya arsitektural dan sekaligus dapat menjadi kawasan bisnis yang menjanjikan bagi para penghuninya, sehingga dapat meningkatkan devisa, ekonomi dan bisnis kota Semarang pada umumnya.

Berdasarkan tabel IV.4 dan IV.5 serta hasil wawancara dari beberapa responden ada beberapa saran strategi yang dapat digunakan untuk meningkatkan daya dukung kawasan Kota Lama Semarang bagi vitalitas kawasan sehingga dapat bersaing terhadap kawasan pertumbuhan ekonomi lainnya, antara lain :

1. Mengefektifkan Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang (BPK2L) melalui pembuatan strategi penataan dan pengembangan lingkungan kawasan Kota Lama Semarang bersama Pemerintah Kota Semarang.

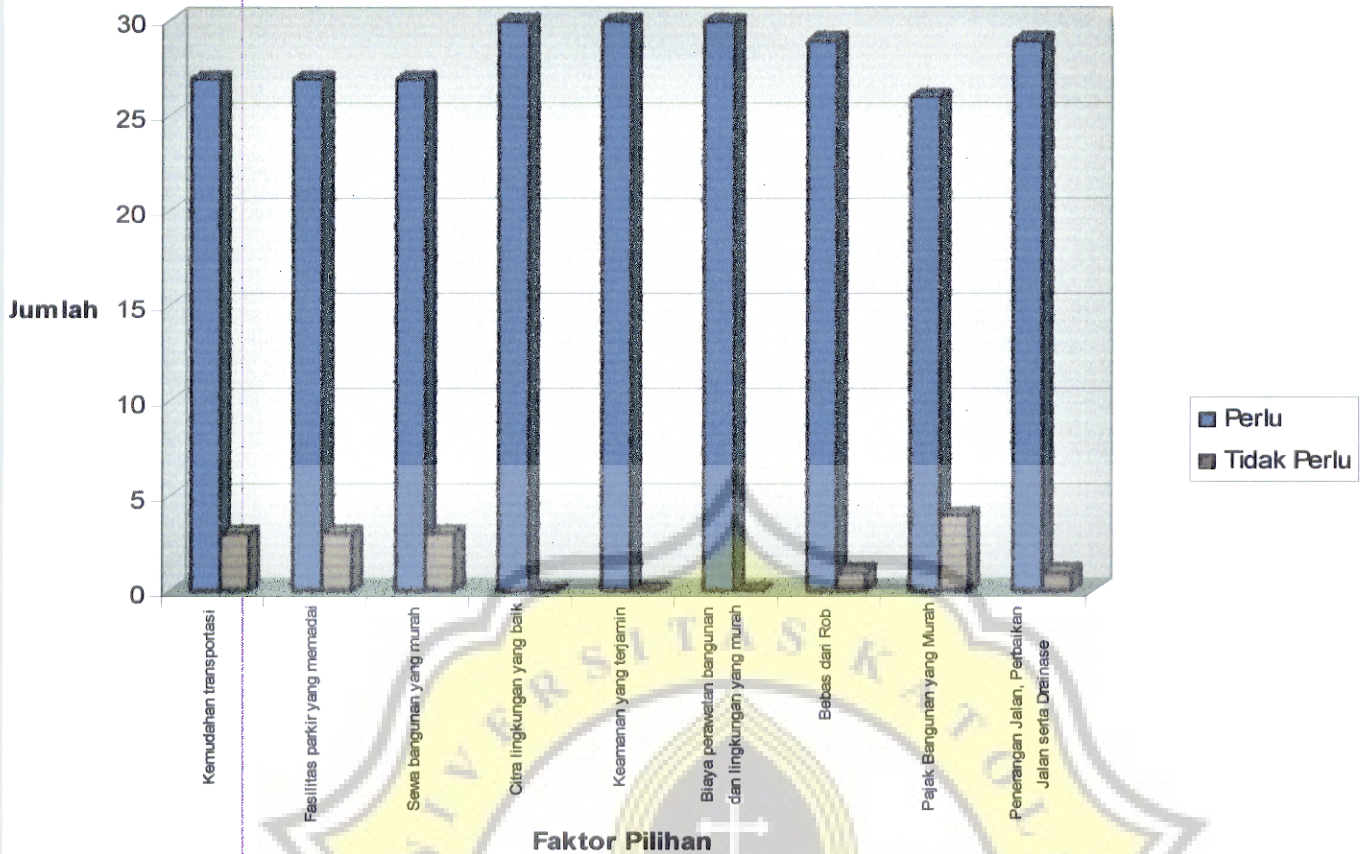
Strategi penataan yang dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dari kawasan sehingga diharapkan dapat mendukung aktivitas yang ada sekarang dan memberikan ketertarikan untuk berinvestasi pada kawasan ini. Perbaikan, penyempurnaan dan pembersihan saluran drainase kawasan harus dilakukan sehingga genangan air dan penyumbatan pada saluran drainase dapat diminimalisir. Pengoptimalan sistem pompa pada polder tawang dapat dilakukan untuk menghindari genangan air rob dan banjir, sehingga tidak menimbulkan bau yang busuk ketika bercampur dengan sampah yang ada pada kawasan tersebut.

Beberapa strategi perbaikan berdasarkan hasil responden dapat kita lihat pada tabel IV.4 dan gambar IV.16 dibawah ini :

**Tabel IV.4**

**Tabel Beberapa Hal yang Perlu Diperbaiki pada Kawasan Kota Lama Semarang agar Layak untuk Melakukan Aktivitas Perkantoran dan Bisnis**

No	Faktor Pilihan	Perlu	Tidak Perlu
1	Kemudahan transportasi	27	3
2	Fasilitas parkir yang memadai	27	3
3	Sewa bangunan yang murah	27	3
4	Citra lingkungan yang baik	30	0
5	Keamanan yang terjamin	30	0
6	Biaya perawatan bangunan dan lingkungan yang murah	30	0
7	Bebas dari Rob	29	1
8	Pajak Bangunan yang Murah	26	4
9	Penerangan Jalan, Perbaikan Jalan serta Drainase	29	1



Gambar IV.16 Grafik Beberapa Hal yang Perlu Diperbaiki pada Kawasan Kota Lama Semarang agar Layak untuk Melakukan Aktivitas Perkantoran dan Bisnis  
Sumber : Diolah berdasar Survey terhadap Responden di Kawasan Kota Lama Semarang

2. Pemerintah Kota Semarang dapat menerapkan sanksi atau denda pada penghuni dan pengguna kawasan Kota Lama Semarang bila mereka ketahuan tidak merawat dan menjaga lingkungan kawasan tersebut.

Pentingnya menjaga kebersihan lingkungan terutama kebersihan saluran drainase kawasan Kota Lama Semarang sangatlah perlu. Dengan adanya sanksi tersebut diharapkan para penghuni dan pemakai di kawasan tersebut tidak sembarangan membuang sampah pada saluran drainase lingkungan sehingga menghindari bercampurnya sampah dengan air rob. Dengan bersihnya saluran drainase genangan air rob serta genangan banjir musiman diwaktu hujan deras dapat lancar dipompa ke polder dan sampah-sampah tidak menyumbat pompa polder.

3. Membuat strategi revitalisasi dan pembangunan kawasan Kota Lama Semarang dengan memperhatikan lingkungan kawasan dan penghuninya.

Strategi revitalisasi dan pembangunan kawasan Kota Lama Semarang diutamakan untuk mengatasi genangan rob dan masalah drainase pada lingkungan kawasan Kota Lama Semarang. Strategi dasar yang harus dikembangkan dalam pengembangan dan peningkatan kawasan Kota Lama Semarang untuk memelihara kualitas dan kesinambungan sosial budaya harus berdasarkan pada beberapa hal, antara lain :

- a. Peningkatan kualitas lingkungan kawasan
- b. Memberikan vitalitas baru
- c. Meningkatkan vitalitas yang ada.
- d. Menghidupkan kembali vitalitas lama yang telah pudar.

Revitalisasi pada kawasan Kota Lama Semarang pada dasarnya mempunyai tujuan untuk mengembangkan kehidupan kultural, preservasi bangunan bersejarah, pertumbuhan bisnis, pengembangan perumahan, *traffic system management* dan *pedestrian environment*. Diharapkan setelah adanya penanganan genangan air rob, sehingga tidak mengganggu aktivitas sehari-hari kawasan maka penataan *pedestrian environment* dapat dilakukan dengan tujuan untuk memberikan ruang bagi aktivitas yang mendukung vitalitas kawasan selama 24 jam misalnya dengan menata area terbuka secara humanis, adanya restoran-restoran "*side walk*", adanya area aktraksi pinggir jalan serta penataan vegetasi dan *street furniture* yang menarik dan fungsional diharapkan semua penataan tersebut diarahkan untuk memberikan kesan akrab antara penghuni dan lingkungan kawasan Kota Lama Semarang.

4. Membuat Strategi guna menarik investor untuk berinvestasi di kawasan Kota Lama Semarang.

Setelah dapat mengatasi permasalahan genangan rob dan drainase pada lingkungan kawasan Kota Lama Semarang, perlu diadakan keringanan pajak bagi para investor yang akan menginvestasikan modalnya di kawasan Kota Lama Semarang, selain itu dapat juga dikembangkan kawasan Kota Lama Semarang dengan fungsi-fungsi lain, yaitu : fungsi hunian, fungsi bisnis dan fungsi rekreatif. Hal tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut :

Fungsi bisnis : perkantoran, gudang dan perdagangan eceran.

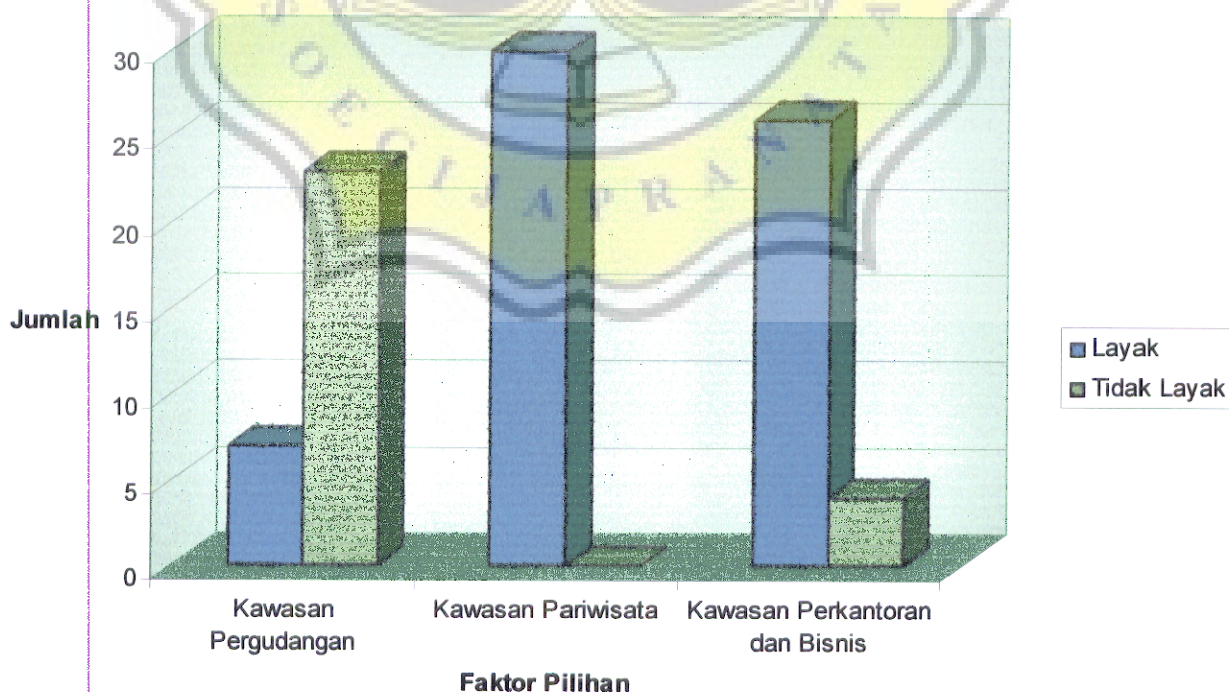
Fungsi rekreatif : museum, teater/cinema, exhibition hall, plaza dan open space.

Selain sektor formal, Pedagang Kaki Lima (PKL) sebagai sektor informal dapat ditata dan diatur sesuai dengan setting kawasan sehingga dapat menunjang ekonomi dan kesejahteraan sektor informal itu sendiri. Penataan dan perbaikan infrastruktur harus dilakukan untuk memberikan jaminan bagi kelancaran aktivitas sosial ekonomi kawasan.

Berdasarkan hasil keinginan responden dan penghuni mengenai aktivitas apa yang dapat dikembangkan bagi Kawasan Kota Lama Semarang, maka didapatkan hasilnya pada tabel IV.5 dan gambar IV.17 dibawah ini sebagai berikut :

**Tabel IV.5**  
**Tabel Kawasan Apa yang Dapat Dikembangkan bagi**  
**Kawasan Kota Lama Semarang**

No	Faktor Pilihan	Layak	Tidak Layak
1	Kawasan Pergudangan	7	23
2	Kawasan Pariwisata	30	0
3	Kawasan Perkantoran dan Bisnis	26	7



*Gambar IV.17 Grafik Mengenai Tabel Kawasan Apa yang Dapat Dikembangkan bagi Kawasan Kota Lama Semarang*

*Sumber : Diolah berdasar Survey terhadap Responden di Kawasan Kota Lama Semarang*

5. Berusaha mengimplementasikan strategi program yang telah dibuat.

Program-program yang telah disusun bersama, baik antara Pemerintah Kota Semarang, BPK2L serta masyarakat kawasan tersebut sebaiknya mampu diterapkan dalam kenyataan. Dalam pengimplemetasian program-program tersebut terdapat 3 (tiga) komponen penting yaitu Pemerintah Daerah, Masyarakat dan Investor/Swasta. Untuk itu perlu dibuat kelembagaan pelaksanaan program-program tersebut yang terdiri dari elemen-elemen tersebut sehingga dapat terwujud lingkungan dan aktivitas yang komprehensif Pemerintah Daerah, Masyarakat dan Investor/Swasta. Aspirasi penghuni kawasan serta masyarakat disekitar tentu harus diakomodir, begitu juga pihak Swasta dan Pemerintah Daerah, sehingga terjadi kesepakatan dalam pengimplementasian program-program yang telah dibuat bersama-sama.



Gambar V.3 "Geliat" Kawasan Kota Lama Semarang melalui Renovasi Bangunannya

